



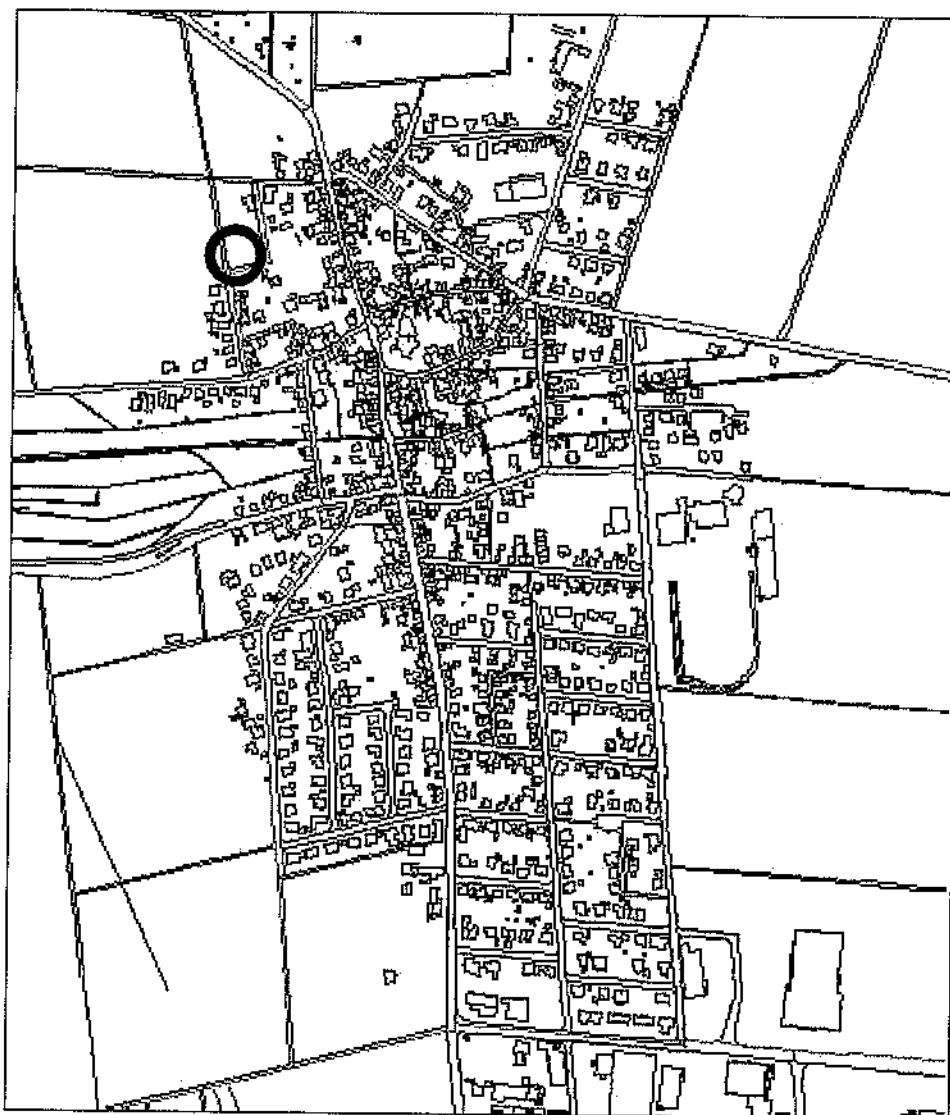
**Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Schöne Aussicht / Waldstraße“**

**Stadtteil Offheim**



Lage des Plangebietes

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Schöne Aussicht / Waldstraße“**  
**Stadtteil Offheim**

**Inhalt:**

- 1.   Verfahrensablauf**
- 2.   Ziel des Bebauungsplans**
- 3.   Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4.   Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

## 1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.09.2006	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB		04.10.2006 bis einschließlich 18.10.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)		30.11.2006
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB		18.12.2006 bis einschließlich 19.01.2007
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	16.04.2007	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	19.04.2007 (Bekanntmachung)	30.04.2007 bis einschließlich 01.06.2007
Satzungsbeschluss	01.10.2007	

## 2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht/Waldstraße“ als Vorhaben- und Erschließungsplan soll der Geltungsbereich von der Lage im Außenbereich in ein Allgemeines Wohngebiet überführt werden.

Diese Nutzung sieht bereits der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn vor, so dass dem Entwicklungsgebot durch die vorgelegte Planung Rechnung getragen wird.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Unter Zugrundelegen der Bestandssituation können folgende Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt abgeleitet werden:

### Auswirkungen:

- Verlust von 610 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Wirtschaftswiese und damit
- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von 610 m<sup>2</sup> Boden durch Überbauung und Verdichtung; durch wasserdurchlässige Ausführung kann der Eingriff gemindert und die örtliche Wasserbilanz weitestgehend ausgeglichen werden.

Der verbleibende Eingriff kann durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

#### Kompensationsmaßnahmen:

- Die Anpflanzung eines strukturreichen Hausgartens im Geltungsbereich
- Eine Heckenanpflanzung von 100 m<sup>2</sup> auf der nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Wirtschaftswiese sowie
- Die Anlage einer 400 m<sup>2</sup> großen Grünfläche mit 5 einheimischen Obstbäumen auf einer derzeit als Acker bewirtschafteten Fläche entlang der Kreisstraße K478 zwischen Offheim und Dehm (Flur12, Flurstück 30).

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Äußerung schriftlich eingereicht. Die Stellungnahme hat zum Inhalt: Berücksichtigung der Lage am Ortsrand (Höhenentwicklung, Geschossanzahl), Einbindung in die Umgebungsbebauung (Einfamilienhaus oder Doppelhaus). Die vorgebrachten Bedenken und Anregung führten nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes, da sie bereits inhaltlich berücksichtigt worden waren.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Scoping) gingen zwei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen haben zum Inhalt: Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Umfang des Umweltberichtes und der Bilanzierung, Hinweis auf Altstandorte und ehemalige militärische Nutzung des Geltungsbereiches sowie zur Überprüfung der Löschwasserversorgung.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Verfahrens gem § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 43 Träger öffentlicher Belange sowie derjenige, der sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußert hatte, angeschrieben. Neun abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen ein. Bei einer Stellungnahme wurden die Hinweise auf Altstandorte und ehemalige militärische Nutzung des Geltungsbereiches sowie zur Überprüfung der Löschwasserversorgung wiederholt und ein Hinweis betreffend des städtebaulichen Erfordernisses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben, was jedoch keine Überarbeitung des Bebauungsplanes zur Folge hatte. Aufgrund einer weiteren Stellungnahme wurde ein Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. In einer dritten Stellungnahme wurde erneut auf die Löschwasserversorgung hingewiesen, was mit der zuständigen Behörde abgeklärt wurde und keine Änderungen nach sich gezogen hat. Weiterhin wurde auf die Abmessungen der öffentlichen Verkehrswege hingewiesen. Aufgrund einer weiteren Stellungnahme wurde die Flächenbilanzierung sowie die Flächendarstellungen im Ausgleichsplan überarbeitet. Die Ausgleichsplanung wurde entsprechend abgeändert. Alle weiteren Stellungnahmen wurden mit ihren Hinweisen zur Kenntnis genommen, führten jedoch nicht zu einer Überarbeitung bzw. Änderung der Unterlagen.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen 4 abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Bei einer Stellungnahme wurde auf den Regionalplan Mittelhessen 2001 verwiesen, wonach die Ausgleichsfläche entlang der K478 dem Entwicklungsziel zur Ansiedlung von Gewerbe entgegenstehen würde. Dieser Einwand konnte jedoch entkräftet werden, da die Ausgleichsfläche linear zur Kreisstraße verläuft und der vorgesehenen Entwicklung nicht entgegensteht. Weiterhin wurden die Hinweise auf Altstandorte und ehemalige militärische Nutzung des Geltungsbereiches wiederholt. Anhand des kommunalen Altablageungskatasters konnte jedoch abschließend geklärt werden, dass es keine Altstandorte im Geltungsbereich gibt. Eine Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde dadurch nicht nötig. In einer weiteren Stellungnahme wurde nochmals auf den Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmalen verwiesen, was jedoch bereits in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen worden war. In einer dritten Stellungnahme wurde auf das Trinkwasserschutzgebiet hingewiesen, in dessen Geltungsbereich die Ausgleichsfläche an der K478 liegt. Dieser Hinweis führte nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes, da die Ausgleichsmaßnahme sogar eine Aufwertung der Fläche im Sinne des Trinkwasserschutzes bedeutet. Die vierte Stellungnahme enthielt ein Merkblatt zur Regenwassernutzung sowie einen Mustermeldevordruck. Die Unterlagen wurden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie führten nicht zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis kann für die Abwägung festgestellt werden, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung verursacht werden und der Eingriff ausgeglichen werden kann. Erheblich negative Einwirkungen auf die Umwelt sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

**Vorhabenträger:**

Hubert Perscheid  
Backhausstraße 14  
65555 Limburg-Offheim

Limburg a. d. Lahn, den 18.01.2008

**vorgelegt von:**

**GOLD** | Architekten

Dipl.-Ing. Architektin Anke Gold  
Kreyßigstraße 9 55118 Mainz  
Fon 06131-1441 901 Fax 1441 902

Mainz, den 30.07.2007

Der Magistrat  
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung  
Im Auftrag



A. Bopp-Simon  
(Leiterin)